

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 200310011

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

碩 士 學 位 論 文

房地产价格影响因素及其对应政策研究

Research on Effecting Factors and Policies of Real Estate Price

徐 君 宝

指导教师姓名: 林擎国 教授

专 业 名 称: 国民经济学

论文提交日期: 2006 年 5 月

论文答辩时间: 2006 年 6 月

学位授予日期: 2006 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2006 年 5 月

# 厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。  
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）： 徐君宝

2006年5月12日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在          年解密后适用本授权书。

2、不保密（√）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：徐君宝

日期：2006 年 5 月 12 日

导师签名：

日期：      年    月    日

## 内容摘要

我国房地产业自 20 世纪末走出低谷以来，其迅猛发展的势头备受世人瞩目，不仅因其作为国民经济的支柱产业而对国家宏观经济运行产生巨大的影响，更因其与广大百姓的自身利益休戚相关而令人关注。

2003 年-2004 年，我国房地产价格持续攀升，以上海为中心的长江中下游地区房地产价格上涨幅度为甚。房地产价格的大幅度上涨已经引起了各方关注，并引发了是否产生房地产价格泡沫的大讨论。从 2005 年年初开始，出台了一系列调控措施，在宏观调控的影响下，出现短暂回调。

如何看待中国房地产价格变动及合理控制房地产价格的过度波动，从而使宏观经济保持稳定是一个需要研讨的课题。

论文以房地产价格作为主要研究对象，从内容上看，主要分为三大部分。

第一部分，房地产价格理论。从房地产价格形成的相关理论着手，对学术界的不同房地产价格形成机制进行深入探讨。提出了论文的两大理论基础：市场供求价格机制论和生产价格机制论。

第二部分，房地产价格影响因素研究。逐一分析影响房地产价格的各个主要因素，运用定性定量相结合的方法，阐述这些因素是否对我国的房地产市场产生重要影响。

第三部分，我国房地产政策研究。阐述了我国近几年的主要房地产政策，着重分析部分政策调节失衡的原因，并以论文的实证分析为基础，提出笔者的建议。

**关键词：**房地产价格；房地产政策

## Abstract

The real estate market has been growing rapidly since last century, and it takes people much attention on its rapid development. Real estate influences the national economy in many aspects, and more importantly, it matters much about our daily life.

The price of real estate rose rapidly from 2003 to 2004, especially in the Yangtze River delta. The increasing of real estate price takes much attention from the society, and it arouses a furious discussion about the bubble in real estate. The government adopted several policies from the beginning of 2005, and it makes the real estate price fallen down temporarily.

We should study the different opinions about the real estate price. The methods of stabilizing the price are very important, and it will take scholars much effort. The investigated object of this dissertation is the real estate price. The article includes three parts in the content.

Chapter one is about the theory of real estate price. It expounds several theories of real estate price, and gives two theory bases of the dissertation. One is pricing mechanism of supply and demand, and the other is mechanism of production price.

Chapter two is about the study on infecting factors of real estate price. It analyzes the factors which affect the real estate price. The dissertation is written by qualitative and quantitative analysis methods to make sure these factors influence the real estate price or not.

Chapter three gives the study on the Policy of Real Estate in China. It skims through the policies of real estate in these years, especially analyses the unbalance of policy and the reason. The dissertation also gives some advices from the empirical analysis.

**Keywords:** price of real estate; policy of real estate

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目录

<b>第一章 房地产价格理论</b>	<b>1</b>
<b>第一节 房地产价格</b>	<b>1</b>
一、房地产价格的概念	1
二、土地价值理论	1
三、房地产价格的特殊性	2
四、房地产价格决定理论	5
<b>第二节 长期市场供求价格机制论</b>	<b>6</b>
一、房地产需求与价格	6
二、房地产供给与价格	7
三、房地产的均衡价格	9
<b>第三节 短期市场供求价格机制论</b>	<b>10</b>
<b>第四节 生产价格机制论</b>	<b>12</b>
一、马克思生产价格理论	12
二、房地产生产价格构成	12
三、房地产价格构成要素的含义	14
四、理论评价及比较	15
<b>第二章 房地产价格影响因素研究</b>	<b>16</b>
<b>第一节 影响因素综述</b>	<b>16</b>
一、房地产价格影响因素垂直分类	16
二、房地产价格影响因素交叉分类	17
<b>第二节 土地供给因素</b>	<b>18</b>
一、土地价格和房地产价格的关系	18
二、我国的土地供应制度转变	19
三、土地收购储备制度产生的影响	20
四、房地产价格与土地价格的实证分析	21
<b>第三节 需求因素</b>	<b>25</b>
一、需求意愿	25
二、需求能力	29
三、心理预期	34
<b>第四节 经济杠杆因素</b>	<b>36</b>
一、租金因素	36
二、利率因素	39
三、汇率因素	42
<b>第五节 其他影响因素</b>	<b>44</b>
一、通货膨胀因素	44
二、经济发展周期	44
三、财政收支状况	45

四、投资渠道及收益水平 .....	45
<b>第三章 我国房地产政策研究.....</b>	<b>46</b>
<b>第一节 房地产政策综述 .....</b>	<b>46</b>
一、土地调控政策 .....	46
二、金融调控政策 .....	46
三、税收调控政策 .....	47
<b>第二节 我国房地产政策调节失衡及原因 .....</b>	<b>47</b>
一、针对供给量的调节政策 .....	47
二、针对供给结构的调节政策 .....	49
三、针对需求的调节政策 .....	51
<b>第三节 控制房地产价格的政策建议 .....</b>	<b>53</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>58</b>
<b>附表 论文引用的数据.....</b>	<b>62</b>
<b>附录 房地产相关政策.....</b>	<b>66</b>
<b>致谢 .....</b>	<b>74</b>



# Content

<b>Chapter 1</b>	<b>Theory of Real Estate Price</b>	<b>1</b>
<b>Section1</b>	<b>Real Estate Price</b>	<b>1</b>
1.	Conception of Real Estate Price	1
2.	Theory of Land Value	1
3.	The Particularity of Real Estate Price	2
4.	Pricing Theory of Real Estate	5
<b>Section2</b>	<b>Pricing Mechanism of Supply and Demand in Long-Term Market</b>	<b>6</b>
1.	Demand and Price of Real Estate	6
2.	Supply and Price of Real Estate	7
3.	Equilibrium Price of Real Estate	9
<b>Section3</b>	<b>Pricing Mechanism of Supply and Demand in Short-Term Market</b>	<b>10</b>
<b>Section4</b>	<b>Mechanism of Production Price</b>	<b>12</b>
1.	Marxist Theory of Production Price	12
2.	Factors of Production Price of Real Estate	12
3.	Meanings of Price Factors	14
4.	Appraisal and Comparison of These Theories	15
<b>Chapter 2</b>	<b>A Study on Infecting Factors of Real Estate Price</b>	<b>16</b>
<b>Section1</b>	<b>Summary of Infecting Factors</b>	<b>16</b>
1.	Vertical Classification of Infecting Factors	16
2.	Cross Classification of Infecting Factors	17
<b>Section2</b>	<b>The Factor of Land Supply</b>	<b>18</b>
1.	The Relationship of Land Price and Real Estate Price	18
2.	Institutional Transition of Land Supply in China	19
3.	The Impact of Land Buy-and-Reserve Policy	20
4.	Empirical Analysis of the Relationship Between Land Price and Real Estate Price	21
<b>Section3</b>	<b>Demand Factors</b>	<b>25</b>

1. Demand Will .....	25
2. Purchasing Power .....	29
3. Mental Expectation .....	34
<b>Section4 Economic Leverage Factors .....</b>	<b>36</b>
1. Rent Factor .....	36
2. Interest Factor .....	39
3. Exchange Rate Factor .....	42
<b>Section5 Some Other Factors .....</b>	<b>44</b>
1. Inflation Factor .....	44
2. Economic Cycle .....	44
3. Balance of Fiscal Status .....	45
4. Investment Channel and Return Level .....	45
<b>Chapter 3 Study on the Policy of Real Estate in China .....</b>	<b>46</b>
<b>Section1 Surveys on the Policy of Real Estate .....</b>	<b>46</b>
1. Land Regulation Policy .....	46
2. Financial Regulation Policy .....	46
3. Tax Regulation Policy .....	47
<b>Section2 Regulation Unbalance of Real Estate in China .....</b>	<b>47</b>
1. Regulation Towards the Supply Quantity .....	47
2. Regulation Towards Supply Structure .....	49
3. Regulation Towards the Demand .....	51
<b>Section3 Advise on Stabilizing Real Estate Price .....</b>	<b>53</b>
<b>Reference .....</b>	<b>58</b>
<b>Figure: Referred Data in the Dissertation .....</b>	<b>62</b>
<b>Appendix: Policy about Real Estate .....</b>	<b>66</b>
<b>Acknowledgement .....</b>	<b>74</b>

## 第一章 房地产价格理论

### 第一节 房地产价格

#### 一、房地产价格的概念

房地产价格是房地产经济中的一个核心问题，它关系到房地产所有权和使用权在经济上的实现，房地产市场运行的秩序和房地产资源的优化配置。房地产价格是房产价格和地产价格的统一，是房地产商品价值和地租资本化价格的货币表现。

关于房地产价格的形成的概念表述不尽相同，按照劳动价值论的观点可表述为：在房地产开发、建设、经营的过程中，所耗费的社会必要劳动形成的价值与土地所有权价格综合的货币表现。按西方效用价格理论，房地产价格可表述为：房地产的效用、房地产的相对稀少性及房地产的有效需求三者共同作用而产生的对房地产经济价值的货币表现。

#### 二、土地价值理论

房地产价格是房产价格和地产价格的统一，土地作为房地产价格的基础，因此，在研究房地产价格之前，首先要研究土地价值相关理论。自土地使用制度改革以来，我国土地经济理论界争论较多，分歧较大且至今尚未统一，归纳起来，大致包括如下几种观点。

##### 1. 土地资源无价值论

土地资源无价值论者认为，土地是一种自然资源，不具有价值。按照马克思价值理论，土地不是劳动凝结的产物，因此也不具有价值。可以认为无价值而有价格的自然土地具有“虚假的社会价值”。“用劳动价值去说明土地价格是行不通的。开发土地的劳动不形成土地价值，只形成土地资本或土地资金。”<sup>①</sup>

##### 2. 土地收益论

土地收益论认为，“土地价值就是通过土地转移到土地所有者手中的一部分

---

<sup>①</sup>杨圣明，中国城市土地使用与管理，经济科学出版社，1994。

社会价值总量。讨论土地有无价值，就看土地是否能为其所有者带来经济利益。影响土地价值的因素有土地垄断、土地制度、土地性状、土地用途。确定土地价值量的方法，是土地所有者和资本所有者按一定的比例分割总剩余价值。这个比例值的大小是由土地和资本各自的供求关系决定的。”<sup>①</sup>

### 3. 土地效用价值论

效用价值论认为土地价值或经济价值等于实际使用价值、选择价值、存在价值三者之和。“其中，使用价值为土地在拥有期限内预期回报经过贴现计算的现值；选择价值为潜在收益的价值；存在价值是人们为保证其存在或不消失而愿意支付的货币价值。”<sup>②</sup>

### 4. 土地使用价值论

使用价值论认为，“城市土地价值总量，与形成城市土地使用价值的总劳动量是相适应的”，但“在具体城市、具体地段、具体用途上的土地价值量的分配，并不按该用途地块所直接包容的社会劳动分配，而是按其使用价值级差效应原则分配的”<sup>③</sup>。

### 5. 土地价值二元论

二元论者认为，经过人类开发的土地，“是由土地物质和土地资本两部分组成”<sup>④</sup>。土地购成的二元性决定了土地价值的二元性。以劳动价值为尺度，土地自然资源量是无价值的或者说它的价值是虚幻的，而土地固定资产的价值则是真实的，这就是二元的土地价值的基本概括。

## 三、房地产价格的特殊性

1998 年以前我国实行的是高度福利化的住房制度。高度福利化的住房制度给国家财政造成难以承受的的巨大压力，这客观上要求通过市场化的方式来逐步解决城市居民的住房问题。我国房地产市场和房地产业就是在这种背景下应运而生的。如果没有 1998 年以来的住房制度改革，没有房地产市场以及与其相适应的房地产业的兴起和发展，我国城镇居民的住宅条件就不可能得到前所未有的大改善，我国城镇化进程就会受到严重的阻碍，我国也不可能在如此短的时间内走出

<sup>①</sup> 转引自李铃，论“土地价值”，中国土地科学，1991（4）。

<sup>②</sup> 转引自潘家华，高映轸，土地资源的价值成分及其社会定价，不动产纵横，1993（4）。

<sup>③</sup> 转引自鲍世行，城市规划新概念新方法，商务印书馆，1993，P217。

<sup>④</sup> 转引自黄贤金，价值论与土地价值原理，甘肃房地产，1994（2）。

通货紧缩的阴影。

既然有房地产市场就必然有房地产价格。房地产作为整体，其价格与其他的商品价格相比，既有相同之处，又有不同之处。相同之处在于：都是价格，用货币的形式来表示；都有价格波动，都按质论价，质优价高，质劣价低。但是，同其他商品相比较，房地产价格又具有其本身的特殊性。

首先，房产和地产是不可分割的整体。

土地市场不是单纯土地使用权有偿转让，而是房地产的整体有偿转让。房产附着于土地上，随着房产的出售和出租，土地使用权也随之转移。地产和房产在价格上是互相包容的。地价只有包含在房价中才能实现其自身的价值。这就要求政府在制定土地使用权有偿转让的具体政策时，要与按照商品化原则经营房产结合起来考虑。例如，土地是政府批租给使用人的，期满后是要收回的。为了避免收回土地时的产权纠纷，要明确规定“房产与地产的不可分割”的原则，即地面建筑物作为土地附属物，连同到期的土地一起收回，不予赔偿。

其次，土地作为房地产的重要组成部分，在数量上具有稀缺性，在供给上缺乏弹性。

与其他产品不同，土地不是由人们的劳动创造出来的，而是自然过程的产物。人类可以利用和开发已有的土地，但却不可能创造出新的土地。土地的空间特性决定了可供利用土地数量的有限性。而随着经济社会的发展，对土地的需求又存在着不断扩大的趋势。需求的无限扩张与供给的缺乏弹性，使房地产具有自然增值的特殊属性，与此相联系，房地产市场很容易出现投资、投机与垄断现象。换句话说，房地产市场与一般商品市场不一样，即它可以满足两种不同性质的需求：一个是消费需求，一个是投资需求，以及由投资需求派生出来的投机需求。正因为房地产具有投资品的特性，使得它们的价格形成机制和一般商品有明显的差别。

在一般的商品市场和商品交换中，商品购买者（或需求者）购买商品的目的，是为了获得使用价值；而在房地产市场和房地产交换中，房地产购买者的目的是多样化的，有的是为了获得使用价值（居住），有的则是为了增值价值，从而具有投资性质。

作为投资品的房地产的价格，与一般商品价格形成的基础不同，它是由预期

收益决定。当预期收益看好，市场需求将迅速增加，导致房地产供不应求，价格持续上涨；当预期收益不佳，市场需求将急剧萎缩，房地产价格便持续下跌。暴涨暴跌、“追涨杀跌”是房地产价格运动的重要特征。

### 第三，房地产价格的地区性和不完全竞争性

由于土地的位置（自然地理位置）是固定的，房地产商品在交易时不能发生地理位置移动，房地产的价格也呈现出地区性的特征。主要反映在不同城市区域之间的房地产差价。房地产价格呈现地区性特征的原因是：（1）建筑物在土地之上，不同地区的土地自然地理条件各不相同，对房屋的功能结构和设备有不同的影响，因此使得相同质量的建筑物在不同地区价格不同。（2）不同地区的土地社会经济环境不同，包括社会经济发展的程度、市场发达程度、供求状况等，这些都会影响到房地产的价格，最终导致不同地区的房地产价格呈现出地区差异性。

由于土地位置的不可移动性、个别性等原因，使得房地产不能拿到同一个市场上去比较，不能形成完全自由竞争的市场。房地产交易的现实价格一般随着交易的必要而个别形成，交易主体之间的个别因素容易对交易价格起作用。

### 第四，房地产价格往往表现为“双轨制”价格

对于一般商品来说，伴随市场改革的深化，其市场价格是逐步统一的，而房地产价格，无论市场化程度多高，其价格都会呈现不同表现形式的“双轨制”。

在市场经济条件下，虽然住房也是一种商品，但却是一种很特殊的商品，这突出表现在两个方面：第一，衣、食、住三者具有同等意义，都是人们不可或缺的基本生活条件；第二，住房是一种高附加值商品，远非其他商品可相比。

并不是每个家庭都能完全依靠自己的财力获得所必需的住房，而享有住房权利又是每一个公民应有的基本权利。就是在市场经济发达的西方国家，住房供应实际上也是实行特定意义上的双轨制，即对高收入者实行完全市场化供应，对中低收入者实行不同程度的福利保障政策，如由政府建造低标准公营住宅，出售或出租给中低收入者，对中低收入者实行购买贴息、减税、降低土地价格等优惠政策，并推行自建公助，帮助中低收入者建房。这意味着我国的住宅供应不可能完全市场化，因而也不可能完全通过市场竞争达到供求均衡。

#### 四、房地产价格决定理论

关于商品价格决定的理论主要有四种：供求决定论、价值决定论、效用决定论、和收益决定论。

供求决定论认为，商品本身并没有一定的价格，商品的价格是由市场上的供求双方决定的。

劳动价值论认为，决定商品价格的基础是商品的价值，即价格是价值的货币表现。而价值是凝结在商品中的人类抽象劳动，即劳动是创造价值的唯一源泉，商品的价值量是由社会必要劳动时间决定的。

效用决定论认为，商品的价格取决于商品的效用，效用大，价格就高，效用小，价格就低。效用是商品能够满足人们某种需要或欲望的能力。

收益决定论认为，商品之所以有价值，是因为商品能够在未来给商品所有者带来收益。

房地产之所以有价格，与任何其他商品为什么有价格一样，以上四种价格决定理论对于房地产商品同样适用。每种理论，都从某个角度解释了房地产的价格形成。

劳动价值论——房地产商品的价格是由其价值决定的，也即是由社会必要劳动时间决定的。这种理论是从房地产开发的角度讨论价格形成。

效用决定论——由于房地产商品的特殊性，现实中房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，成本的增加一定要对效用有所作用才能形成价格。这种理论是从房地产消费的角度讨论价格形成。

供求决定论——所有的价值能够实现，都依赖于商品交换，即房地产商品的消费者愿意购买。因此，供求决定论的学者认为，供求才是房地产价格形成的最直接原因。这种理论是从房地产市场的角度讨论价格形成。

收益决定论——对于一个房地产商品的投资需求者，最关心的就是，投资的房产能够在未来给他带来多少收益。这种理论是从房地产投资的角度讨论价格形成。

目前学术界争论较多的两种理论是：供求决定论和劳动价值论，即本论文中讨论的市场供求价格机制论和生产价格机制论。其中，市场供求价格机制论又可以分为“长期市场供求价格机制论”和“短期市场供求价格机制论”。

## 第二节 长期市场供求价格机制论

房地产的供给和需求是影响房地产价格的两个最终因素，其他因素都是通过影响房地产的供给与需求来影响房地产的价格。其中，待售的房地产（包括新开发的房地产和已有的存量房地产）形成了市场的供给面，房地产的买者形成了市场的需求面。其他一切因素对房地产价格的影响，要么是通过影响房地产的供给，要么是通过影响房地产的需求，要么是通过影响房地产的供给和需求来实现的。

从这个意义上讲，要想知道某种状况或某个政策和事件将如何影响房地产的价格，应先考虑它将如何影响房地产的供给和需求。因此认识房地产的供给和需求及其与房地产价格的关系，对于房地产价格的分析来说十分重要。

### 一、房地产需求与价格

经典经济学理论认为：需求包括两方面含义，即需求意愿和需求能力。我们通常所说的需求是指需求意愿，而在本章讨论的“供求价格机制论”中，涉及的房地产需求是指有效需求，即消费者在特定时间、按特定价格所愿意且有能力购买的该种房地产的数量。形成有效需求有两个条件：一是消费者愿意购买，二是消费者有能力购买。在确定需求时只考虑有支付能力的需求。对某种房地产的需求量是由许多因素决定的，其中主要有：

（1）该种房地产的价格水平。一般说来，某种房地产的价格上升，对其需求量就会减少；价格下降，对其需求就会增加。其他商品一般也如此。

（2）消费者的收入水平。由于消费者对商品的需求是有支付能力的需要，因而需求水平的高低直接取决于消费者的收入水平，对于多数商品来说，当消费者的收入水平提高时，就会增加对商品的需求。

（3）相关房地产的价格水平。与某种房地产相关的房地产，是指该种房地产的替代品和互补品。当一种房地产自身的价格保持不变，而与它相关的其他房地产的价格发生变化时，该种房地产的需求也会发生变化。例如经济适用房与普通商品住宅之间就存在着一定的替代关系。当经济适用房价格上涨时普通商品住宅的价格也会增长。

（4）消费者的偏好。消费者对商品的需求产生于消费者的需求或欲望，而



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库